



今週の フラッシュ

分譲は2カ月連続増、持家、貸家は3カ月減少

～国交省、2011年11月の新設住宅着工は7万2635戸

国土交通省がまとめた2011年11月の「建築着工統計調査報告」によると、昨年11月の全国の新設住宅着工戸数は前年同月比0.3%減の7万2635戸で、3カ月連続して前年同月水準を下回った。エリア別の総戸数は首都圏が6.6%増、中部圏が12.3%減、近畿圏が4.8%増、その他地域が4.5%減となり、首都圏と近畿圏が増加した。利用関係別にみると、持家と貸家が3カ月連続して減少した半面、分譲住宅はマンションが2カ月連続の増加、一戸建住宅も3カ月ぶりに増加し、分譲住宅全体では2カ月連続の増加となった。

この結果、11月の着工全体の勢いを年率換算値でみると、84万4908戸となり、前月に比べ9.1%増加し、3カ月ぶりに80万戸台に乗せたものの、2008年12月(100.1万戸)以来、35カ月連続して100万戸の大台を割り込んでいる。

国交省では、「3月の東日本大震災以降、8月までは持ち直しの動きがみられたものの、9月からは持家や貸家が再びマイナスに転じ始めた。それを資金別にみても、民間資金・公的資金共に減少するなど弱含みで推移している。その中で分譲住宅、とりわけ分譲マンションが唯一けん引役になっている格好」。

《2011年11月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万5849戸(前年同月比5.1%減、3カ月連続の減少)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比2.2%減の2万2082戸と、3カ月連続減少したのに加え、住宅金融支援機構や地方自治体など公的資金融資による持家も19.2%減の3767戸と2桁の減少となり、全体を押し下げた。

貸家=2万4446戸(同8.5%減、3カ月連続の減少)。うち大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が同8.3%減の2万1251戸となったのに加え、公的資金による貸家も同9.5%減の3195戸となり、いずれも3カ月連続の減少となったため。

分譲住宅=2万985戸(同13.1%増、2カ月連続の増加)。うちマンションは1万1105戸(同24.5%増)と2カ月連続の増加、一戸建住宅は9751戸(同2.6%増)と3カ月ぶりの増加。

[圏域別・利用関係別の内訳] 首都圏=2万7411戸(前年同月比6.6%増)、うち持家5794戸(同3.8%減)、貸家9003戸(同2.9%減)、分譲1万1516戸〔同10.8%増、うちマンション6630戸(同14.7%増)、一戸建住宅4769戸(同4.0%増)〕など 中部圏=7942戸(同12.3%減)、うち持家4078戸(同6.6%減)、貸家2213戸(同22.1%減)、

分譲 1612 戸〔同 9.7%減、うちマンション 545 戸(同 27.4%減)、一戸建住宅 1067 戸(同 3.1%増)〕など 近畿圏 = 1 万 492 戸(同 4.8%増)、うち持家 3155 戸(同 9.9%減)、貸家 3026 戸(同 7.6%減)、分譲 4267 戸〔同 32.1%増、うちマンション 2169 戸(同 99.0%増)、一戸建住宅 2090 戸(同 1.7%増)〕など その他地域 = 2 万 6790 戸(同 4.5%減)、うち持家 1 万 2822 戸(同 3.9%減)、貸家 1 万 204 戸(同 9.8%減)、分譲 3590 戸〔同 14.4%増、うちマンション 1761 戸(同 35.3%増)、一戸建住宅 1825 戸(同 0.2%減)〕。

〔マンションの 3 大都市圏別内訳〕 首都圏 = 6630 戸(前年同月比 14.7%増)、うち東京都 2986 戸〔同 9.8%減、うち東京 23 区 2514 戸(同 19.7%減)、東京都下 472 戸(同 158.0%増)〕、神奈川県 2861 戸(同 240.6%増)、千葉県 695 戸(同 42.0%減)、埼玉県 88 戸(同 79.5%減) と、神奈川県のみが大幅に増加し全体を押し上げた 中部圏 = 545 戸(同 27.4%減)、うち愛知県 223 戸(同 70.3%減)、静岡県 254 戸(前年同月 0 戸)、三重県 68 戸(同 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸) 近畿圏 = 2169 戸(前年同月比 99.0%増)、うち大阪府 1396 戸(同 53.6%増)、兵庫県 497 戸(同 257.6%増)、京都府 122 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 119 戸(同 0 戸)、滋賀県 35 戸(同 16.7%減)、和歌山県 0 戸(同 0 戸) その他地域 = 1761 戸(前年同月比 35.3%増)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法 = 1 万 373 戸(前年同月比 11.2%減、3 カ月連続の減少) ツーバイフォー工法 = 8767 戸(同 4.6%減、3 カ月連続の減少)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000267.html

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626



政策動向

国交省、マンション管理方式を多様化、修繕の決議要件の緩和も検討へ

国土交通省は 1 月 10 日、学識経験者や実務家で構成する「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」(座長 = 福井秀夫・政策研究大学院大学教授)の初会合を開き、(1) 専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備や管理組合のガバナンス強化(2) 区分所有者以外の第三者による適正な管理の実施を担保するための業務運営の枠組みづくり などの課題を中心に検討を開始した。

国交省では今後、同検討会の審議を踏まえ、標準管理規約の見直しを行うとともに、区分所有者以外の第三者による管理の新たな枠組みの方向性について、今年夏頃までにとりまとめを行う予定である。

初会合では、第三者の管理者が管理組合の利益を損なう恐れのある場合の規制のあり方などについて話し合ったほか、第三者の管理者の導入や管理業務の一部で専門家を活用した場合でも、管理組合がチェック機能の役割を果たすべきだとの意見なども出された。今後、同検討会では、マンション管理のメニューの多様化以外にも、区分所有法ではマンション修繕の定義が曖昧なことから、修繕に関する決議要件の緩和などについても検討する考え。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000071.html

【問合せ先】住宅局・マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39683
土地・建設産業局不動産課不動産指導室 内線 25155

国交省、復興支援・住宅エコポ事業の第1次募集で106事業者を選定

国土交通省が昨年未実施した「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(復興支援・住宅エコポイント)における交換商品等(第1次募集)の選定結果によると、復興支援商品では、78事業者・2894件の商品、エコ商品では、28事業者・1186件の商品が提供予定で、合計で106事業者、4080件の商品が提供予定となっている。

今後、1月25日に、主な交換商品を掲載したカタログや全商品リストを復興支援・住宅エコポイントホームページ(fukko-jutaku.eco-points.jp)で公表する予定。また、交換商品等の第2次募集は1月下旬から実施する予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000321.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39431

国交省、11月のエコポ活用による環境対応住宅の申請は5万1862戸

国土交通省がまとめた2011年11月末現在の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」によると、昨年11月末時点での住宅エコポイントの申請は、新築が3万9212戸、リフォームが1万2650戸、合計5万1862戸となった。また、昨年11月末現在の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が4万1678戸(125億358万P)、リフォームが1万3205戸(11億7920.4万P)、合計5万4883戸(136億8278.4万P)となった。

【1】住宅エコポイントの申請受付開始からの累計 = 新築 = 57万9323戸 リフォーム = 57万7744戸 合計 = 115万7067戸【2】住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計 = 新築 = 56万5598戸(1696億8036万P) リフォーム = 56万5724戸(341億2751.3万P) 合計 = 113万1322戸(2038億787.3万P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000313.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39431

住金機構、1月のフラット35の最低金利は前月比0.07%下落の2.14%

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」などを取り扱う金融機関が適用する今年1月の融資金利を発表したが、前月に比べ0.00~0.07%の幅で下落した。

【フラット35】「返済期間21年以上35年以下」の場合の金利幅 = 2.14~3.20%(前月2.21~3.20%)で、取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.14% 「返済期間20年以下」の場合の金利幅 = 1.86~3.20%(前月1.92~3.20%)、取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.86%。

【フラット50】「返済期間36年以上50年以下」の場合の金利幅は年2.89~3.64%

(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは3.14%)。

[URL] <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

調査統計

国交省、10月の設計住宅性能評価の受付は5.7%減の1万6161戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2011年10月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比5.7%減の1万6161戸と、7月以来4カ月連続の減少となったほか、交付も同0.4%減の1万6604戸と、8月以来、3カ月連続の減少となった。

<新築住宅の2011年10月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万6161戸(前年同月比5.7%減)、うち一戸建住宅7908戸(同5.9%減)、マンション等8253戸(同5.4%減) 交付1万6604戸(同0.4%減)、うち一戸建住宅7753戸(同10.0%減)、マンション等8851戸(同9.7%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万3968戸(同4.3%減)、うち一戸建住宅6763戸(同5.8%減)、マンション等7205戸(同2.8%減) 交付1万1347戸(同16.5%増)、うち一戸建住宅6714戸(同10.4%増)、マンション等4633戸(同26.7%増) [10月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅8851戸(シェア53.3%) 一戸建住宅7753戸(同46.7%) [一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法4306戸(シェア55.5%) 木造在来2918戸(同37.6%) 2×4工法523戸(同6.7%) など [マンション等の構造別内訳] RC造8017戸(シェア90.6%) その他269戸(同3.0%) S造256戸(同2.9%) プレハブ152戸(同1.7%) 木造在来76戸(同0.9%) など [2000年10月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価 = 受付181万9477戸 交付179万1847戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付145万2148戸 交付130万5543戸。

<既存住宅の実績> (1)2011年10月の実績 = 受付17戸(前年同月比51.4%減) 交付14戸(同12.5%減) (2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付2972戸 交付2863戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000317.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456

資格試験

今年度の不動産コンサル技能試験に600名が合格、合格率は53.7%

(財)不動産流通近代化センターは1月10日、2011年度の不動産コンサルティング技能試験の実施結果を発表した。合格者数は600名で、合格率は53.7%(前年度59.1%)。試験は昨年11月13日に全国12会場で行われ、実受験者数は1118名(前年度比182名減)。この結果、同試験の累計の合格者数は3万3699名となった。

[U R L] <http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken-3/>

【問合先】03 - 5843 - 2080

新春セミナー

不動産経済、「復調期待高まる不動産投資市場の新潮流」で1/31開催

当協会の賛助会員である不動産経済研究所は、1月31日(火)午後1時から、東京・港区赤坂の赤坂ツインタワー東館7階で、「コア投資で復調期待高まる不動産投資市場の新潮流 ~ 欧州危機後のリスクマネー獲得に向け進化する運用戦略」をテーマとした新春実践セミナーを開催する。後援は、当協会をはじめ、不動産協会、一般社団法人不動産証券化協会、不動産流通経営協会、東京ビルディング協会の5団体。後援団体の会員企業には、聴講料の割引(一般1名31,500円のところ後援団体の会員企業は28,350円)がある。定員は150名。

<プログラム> 講演1=オープンエンド型私募リートの実運用戦略と機関投資家ニーズへの対応=有森鉄治・三菱地所投資顧問社長 講演2=メザニン投資など多様化する私募ファンドの新たな運用戦略=荻久保直志・ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント社長 講演3=復調目指すJリート市場の再生シナリオと成長戦略=堀江正博・東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント社長 パネルディスカッション=欧州危機後の運用環境と不動産投資市場の今後の見通し=【パネリスト】有森鉄治・三菱地所投資顧問社長 荻久保直志・ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント社長 堀江正博・東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント社長【司会】田村 修・不動産経済研究所『日刊不動産経済通信』編集長<質疑応答>(15:50~16:10)。

[U R L]http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dtPDF/Seminar/120131seminar.pdf

【申込・問合先】不動産経済研・セミナー係 03 - 3225 - 5301

協会だより

1月の行事予定

| | | |
|--------|--------|---|
| 15日(日) | 13:00~ | 耐震化実践アプローチセミナー〔都庁5階大会議場〕 |
| 18日(水) | 12:00~ | 第2回住生活女性経営者会議(組織委員会)(浜松町東京會館離宮飯店) |
| 19日(木) | | フィリピン不動産事情視察ツアー〔~22日、フィリピン・マニラ〕 |
| | 13:30~ | 特保住宅検査員研修〔日住協会議室〕 |
| 20日(金) | 9:45~ | 宅地建物取引主任者法定講習〔総評会館〕 |
| 26日(木) | 15:00~ | 新春講演会等、懇親会(政策委員会)〔明治記念館〕 |
| 27日(金) | 9:30~ | 足場先行工法による足場組立て等の知識付与に関する教育研修会(戸建住宅委員会)〔住建センター研修室〕 |